



TRIBUNALE ORDINARIO MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

1523/2019

LOTTO 5

GIUDICE: **DOTT.SSA MARIA GABRIELLA MENNUNI**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO 5: MILANO, PIAZZA GRAMSCI N. 4A



PERITO ESTIMATORE NOMINATO/INCARICATO:

Arch. Federica Palazzetti

con studio in Milano, via Fratelli Morelli 31

e-mail: cp@aassociati.net

SOMMARIO

| | |
|---|--|
| INDICE SINTETICO..... | 2 |
| LOTTO 5..... | 3 |
| 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO..... | 3 |
| 1.1 Identificativi catastali..... | 3 |
| 1.2 Coerenze..... | 3 |
| 1.3 Diritto e quota di pignoramento..... | 3 |
| 1.4 Verifica dei dati catastali riportati nell'atto di pignoramento..... | 4 |
| 2. DESCRIZIONE DEL BENE..... | 4 |
| 2.1 Descrizione della zona..... | 4 |
| 2.2 Descrizione esterna del bene..... | 5 |
| 2.3 Descrizione interna del bene..... | 6 |
| 2.4 Accessibilità del bene ai soggetti diversamente abili..... | 7 |
| 2.5 Attestato di Prestazione Energetica (APE)..... | 7 |
| 2.6 Certificato Idoneità Statica (CIS)..... | 7 |
| 2.7 Certificazione di conformità degli impianti..... | 7 |
| 3. STATO OCCUPATIVO..... | 7 |
| 3.1 Detenzione del bene..... | 7 |
| 3.2 Esistenza contratti di locazione..... | 8 |
| 4. PROVENIENZA..... | 8 |
| 4.1 Attuale proprietario..... | 8 |
| 4.2 Precedenti proprietari..... | 8 |
| 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI..... | 8 |
| 5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente..... | 9 |
| 5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura..... | 9 |
| 6. INFORMAZIONI CONDOMINIALI PER L'ACQUIRENTE..... | 10 |
| 7. VERIFICA EDILIZIA, CATASTALE E URBANISTICA..... | 10 |
| 7.1 Pratiche edilizie..... | 10 |
| 7.2 Conformità edilizia..... | Errore. Il segnalibro non è definito. |
| 7.3 Conformità catastale..... | Errore. Il segnalibro non è definito. |
| 7.4 Situazione urbanistica..... | 13 |
| 7.5 Vincoli paesistico-ambientali e storico-archeologici..... | 13 |
| 8. CONSISTENZA..... | 13 |
| 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza..... | 13 |
| 9. STIMA..... | 14 |
| 9.1 Criterio di stima..... | 14 |
| 9.2 Fonti di informazione..... | 14 |
| 9.3 Valutazione Lotto 5..... | 15 |
| 9.4 Adeguamenti e correzioni della stima..... | 15 |
| 10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE..... | 16 |
| 11. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ..... | 16 |
| 12. CRITICITÀ DA SEGNALARE..... | 16 |
| ALLEGATI..... | 17 |

INDICE SINTETICO

LOTTO 5

Indirizzo e piano: _____ Milano, Piazza Antonio Gramsci n. 4, piano T

Categoria: _____ deposito C/6

Dati Catastali: _____ foglio 309, particella 650, subalterno 38

Dritto e quota: _____ **Proprietà 1/1**

Comproprietari _____ nessuno

Stato occupativo: _____ **libero al decreto di trasferimento**

Contratto di locazione _____ NO

Superficie comm. lorda: _____ **17,00 m²**

Prezzo al netto delle decurtazioni:

da libero: _____ **€ 34.000,00**

da occupato: _____ **€ 27.500,00**

LOTTO 5

BOX

Piena proprietà di **box** ubicato al piano terra, sito nel Comune di Milano in zona Chinatown, in Piazza Antonio Gramsci n. 4A.

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1 Identificativi catastali

Catasto Fabbricati del Comune di Milano:

- **Dati identificativi:** foglio 309, particella 650, subalterno 38;
- **Dati di classamento:** categoria deposito C/6, classe 7, consistenza 16 m², superficie catastale totale 17 m², rendita € 157,00;
- **Indirizzo e piano:** Milano, Piazza Antonio Gramsci n. 4, piano T;
- **Intestati:**
- [REDACTED] con sede in MILANO CF [REDACTED] proprietà per 1/1;
- **Dati derivanti da:** Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Precedentemente:

- **Dati derivanti da:** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/04/2013 protocollo n. MI0180284 in atti dal 12/04/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 28230.1/2013);
- **Dati derivanti da:** Variazione del 05/06/2012 protocollo n. MI0455059 in atti dal 05/06/2012 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 44138.1/2012);
- **Dati derivanti da:** DEMOLIZIONE TOTALE del 05/06/2012 protocollo n. MI0454695 in atti dal 05/06/2012 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 44114.1/2012) variazione dell'unità immobiliare identificata al **foglio 309, particella 650;**
- **Dati derivanti da:** (ALTRE) del 17/10/1987 protocollo n. MI0022048 in atti dal 16/01/2006 ISTANZA N.707275/03 LEGGE 154/88 (n. 27418.1/1987) variazione dell'unità immobiliare identificata al **foglio 309, particella 192, subalterno 701.**

Nota: l'immobile è catastalmente identificato in Piazza Gramsci n. 4 mentre il corretto indirizzo è Piazza Gramsci n. 4A.

1.2 Coerenze

Da Nord in senso orario: altra unità immobiliare proprietà di terzi; altra unità immobiliare proprietà di terzi; rampa comune; cortile comune.

1.3 Diritto e quota di pignoramento

Il pignoramento insiste sull'intera quota di proprietà del bene.

1.4 Verifica dei dati catastali riportati nell'atto di pignoramento

È stata verificata la corrispondenza tra i dati catastali e i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

2. DESCRIZIONE DEL BENE

2.1 Descrizione della zona

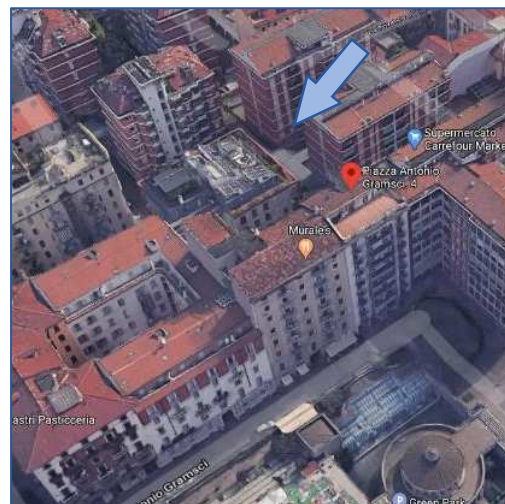
Il bene è ubicato nel Comune di Milano, in Piazza Antonio Gramsci n. 4A, in zona semicentrale nei pressi del Cimitero Monumentale nel quartiere conosciuto come Chinatown e poco distante dal tracciato storico di Corso Sempione.

La zona è a destinazione funzionale principale adibita a residenza ma sono presenti numerose attività commerciali e terziarie. Il traffico nella zona è intenso ed i parcheggi sono scarsi (per soli residenti e/o a pagamento).

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi (nel raggio di 2 km): asilo nido, biblioteca, uffici comunali, centro sportivo, farmacie, supermercato, negozi al dettaglio, ospedale, parco giochi, scuola dell'infanzia, scuola elementare, scuola media inferiore, scuola media superiore, spazi verdi.

Principali collegamenti pubblici: Tram distante 500 m (Linee ATM 1, 10); metropolitana distante 500 m (linea M5 Lilla - fermata Gerusalemme); stazione ferroviaria distante 2 km (stazione di Milano Garibaldi).



2.2 Descrizione esterna del bene

Trattasi di edificio di livello civile adibito a residenza edificato nel 2008 di sette piani fuori terra oltre a due piani interrati con accesso da cortile interno dopo aver superato androne comune con accesso (sia pedonale che carraio da piazza Gramsci n. 4A).

L'edificio si presenta in stato manutentivo buono.



Descrizione delle componenti edilizie dell'edificio:

Portone di ingresso: portone pedonale ad anta battente in ferro e vetro.

Portone di ingresso: portone carraio in ferro.

Pareti esterne: il rivestimento è in intonaco tinteggiato.

Pavimentazione esterna: in autobloccanti. Si riferisce alla pavimentazione della corte comune.

Porte interne: porte tagliafuoco su vano scala comune.

Copertura: piana.

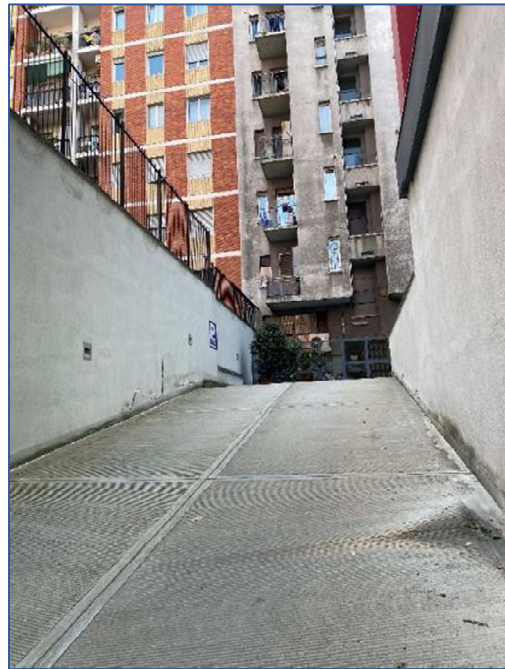
Manto di copertura: piastrelle di gres.

Solai: in laterocemento.

Strutture verticali: in c.a.

Impianto Elettrico: sottotraccia.

Impianto citofonico: presente e funzionante.



Impianto ascensore: presente e funzionante.

2.3 Descrizione interna del bene

Trattasi di vano **box** ubicato al piano terra con accesso da cortile comune e attualmente usato come ufficio

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,40 m.

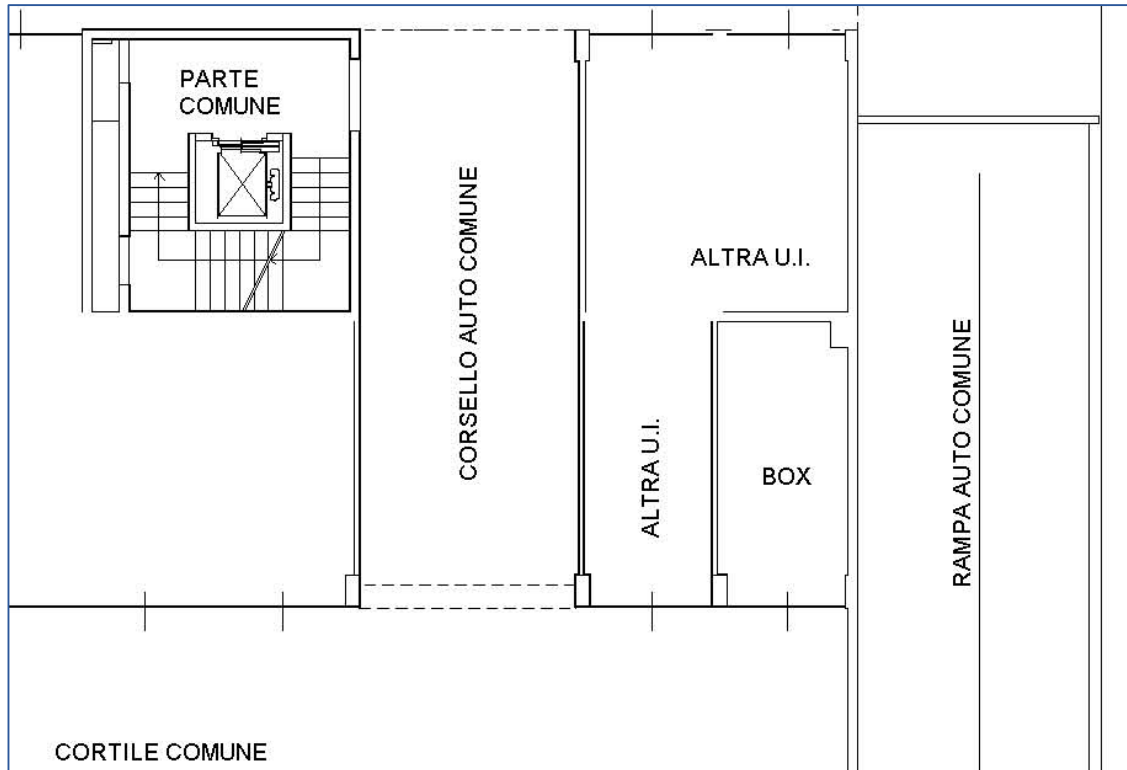


Fig. 1: Estratto della planimetria catastale

Descrizione delle componenti edilizie interne:

Porta di ingresso: serramento in alluminio a doppio vetro.

Pavimentazione interna: in piastrelle di ceramica.

Rivestimenti interni: in intonaco tinteggiato.

Plafoni: in intonaco tinteggiato.

Impianto Elettrico: in canaline esterne.

Impianto termico/di condizionamento: assente.

Lo stato di manutenzione generale è da considerarsi normale.



2.4 Accessibilità del bene ai soggetti diversamente abili

Il box oggetto della presente perizia, ubicato al piano terra, allo stato attuale risulta accessibile ai diversamente abili.

2.5 Attestato di Prestazione Energetica (APE)

L'attestato di Prestazione Energetica **non** è necessario per l'immobile in esame.

2.6 Certificato Idoneità Statica (CIS)

Il perito valutatore riferisce di non avere reperito il Certificato di Idoneità Statica.

Nota: con Determina Dirigenziale del Comune di Milano N. 241 avvenuta in data 20/01/2021 la presentazione del CIS è differita al 29 luglio 2021 in allineamento con le proroghe di cui al Decreto-Legge n. 2 del 14 gennaio 2021 e alle eventuali ulteriori successive proroghe dello stato di emergenza.

2.7 Certificazione di conformità degli impianti

Il perito valutatore riferisce di non avere reperito la certificazione di conformità degli impianti.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo effettuato il 15/09/2020 il bene risulta **occupato** senza contratto di locazione dall'attività de [REDACTED] e quindi, di regola, sarà considerato "**libero dal decreto di trasferimento**".

3.2 Esistenza contratti di locazione

In seguito ad indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che non sono in essere contratti di locazione per l'immobile oggetto della presente relazione.

Il perito valutatore allega alla presente la richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate e la relativa risposta.

4. PROVENIENZA

4.1 Attuale proprietario

██████████ con sede in MILANO CF ██████████ proprietà per 1/1 (attuale proprietaria dal 23/10/2008) con atto di Trasformazione di Società a firma Notaio Cafiero Carlo del 23/10/2008 rep. n. 84409/10850 trascritto il 29/10/2008 a Milano 1 ai nn. 71193/55165 e successiva rettifica della nota di trascrizione del 13/11/2008 ai nn. 82413/57248.

4.2 Precedenti proprietari

██████████ con sede in MILANO CF ██████████ proprietà per 1/1 (dal 01/07/2008 al 23/10/2008) con atto di compravendita a firma Notaio Fenaroli Guido del 01/07/2008 rep. n. 26688/4828 trascritto il 10/07/2008 a Milano 1 ai nn. 42120/25406.

██████████ con sede in MILANO CF ██████████ proprietà per 1/1 (dal 15/07/2003 al 01/07/2008) con atto di compravendita a firma Notaio Roveda Arrigo del 15/07/2003 rep. n. 27527 trascritto il 16/07/2003 a Milano 1 ai nn. 60732/40038.

██████████ nata a MILANO il 18/01/1955 CF ██████████ Proprietà per 1/2 (da ante ventennio fino al 15/07/2003).

██████████ nata a MILANO il 24/06/1953 CF ██████████ Proprietà per 1/2 (da ante ventennio fino al 15/07/2003).

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal certificato ipotecario depositato agli atti del 30/10/2019, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister dell'Agenzia delle Entrate (elenco sintetico senza restrizioni - *rif. Allegato F.*) alla data del 23/09/2020, risulta quanto segue:

5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

5.1.1 Domande giudiziali, sequestri (anche penali) o altre trascrizioni

Nessuna.

5.1.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione della casa coniugale

Nessuna.

5.1.3 Atti di asservimento urbanistico

Nessuno.

5.1.4 Altre limitazioni d'uso

Scrittura privata autenticata di **Costituzione di Vincolo** a firma Notaio Fenaroli Guido del 24/04/2008 rep. N. 26517/4694 trascritto a Milano 1 il 16/05/2008 ai nn. 29037/17087 a favore di **COMUNE DI MILANO** e contro [REDACTED]

Nota: costituzione di vincolo relativo all'unità immobiliare identificata al **foglio 309, particella 192 subalterno 701** che ha generato, tra altri, l'attuale immobile oggetto della presente relazione.

Nota2: il perito estimatore evidenzia che il vincolo di pertinenzialità è relativo esclusivamente agli spazi adibiti ad autorimessa e non ai depositi.

Scrittura privata autenticata di **Costituzione di Vincolo** a firma Notaio Cortucci Dario del 29/01/2014 rep. N. 35805/14487 trascritto a Milano 1 il 10/02/2014 ai nn. 5933/4422 a favore di **COMUNE DI MILANO** e contro [REDACTED]

5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

5.2.1 Iscrizioni

Ipoteca volontaria, atto del 01/07/2008 a firma Notaio Fenaroli Guido al n. 26689/4829 di repertorio, iscritta il 10/07/2008 a Milano 1 ai nn. 42121/9254, a favore di **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARATE BRIANZA SOCIETÀ COOPERATIVA** contro **TORTONA DI GENNARO BALZANO & C. S.A.S.** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: € 18.000.000

Importo capitale: € 9.000.000

Durata: anni 20.

Ipoteca della Riscossione, atto del 16/01/2019 a firma Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma al n. 13411/6819 di repertorio, iscritta il 18/01/2019 a Milano 1 ai nn. 3920/584, a favore di **AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE** contro **GRAM IMMOBILIARE S.R.L.**

Importo ipoteca: € 2.137.280,36

Importo capitale: € 1.068.640,18

5.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento

Pignoramento, atto del 01/10/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario al n. 30501 di repertorio, trascritto il 23/10/2019 a Milano 2 ai nn. 78699/53296, a favore di **Banca di CREDITO COOPERATIVO DI CARATE BRIANZA SOCIETÀ COOPERATIVA** contro **GRAM IMMOBILIARE S.R.L.**

5.2.3 Altre trascrizioni

Nessuna.

5.2.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

6. INFORMAZIONI CONDOMINIALI PER L'ACQUIRENTE

| | |
|---|----------|
| Importo annuo delle spese fisse di gestione e/o di manutenzione di pertinenza del bene pignorato: | € 105,00 |
| Eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non è ancora scaduto: | € 0,00 |
| Posizione debitoria per il bene in oggetto in relazione all'anno in corso e all'anno precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile): | € 210,00 |
| Millesimi: | 3,65 |

Nota: Il perito valutatore riferisce di aver acquisito copia del regolamento condominiale

Rif. Allegato E. Informazioni condominiali dall'Amministratore.

N.B.: Si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

7. VERIFICA EDILIZIA, CATASTALE E URBANISTICA

7.1 Pratiche edilizie

Si riportano di seguito le pratiche edilizie estrapolate (e di seguito elencate) dall'ONLY ONE del Comune di Milano e relative al fabbricato di Piazza Gramsci n. 4A.

Nota: Le pratiche edilizie presentate hanno comportato una demolizione, ricostruzione e frazionamento di un intero edificio.

- **PRATICA N. 4350/2008 - super DIA**
 PROTOCOLLO N. 435353000/2008 del 28/05/2008
 RESP. PROCEDIMENTO Arch. Ivana Breganze

- STATO In corso
 INDIRIZZO PIAZZA GRAMSCI ANTONIO N. 4
 OGGETTO Ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione di un edificio completamente ad uso residenziale, con la realizzazione di parcheggi pertinenziali su tre piani in piazza Gramsci 4 - UNITA AD ART. 105 WF 9406/12
- **PRATICA N. 9406/2012 - super DIA**
 PROTOCOLLO N. 361063000/2012 del 30/05/2012
 RESP. PROCEDIMENTO Bollani Stefano
 STATO In corso
 INDIRIZZO PIAZZA GRAMSCI ANTONIO N. 4
 OGGETTO piazza Gramsci 4 - dia per opere di completamento ai sensi dell'art. 105.2 r.e. (tardivo) - UNITA A VAR WF 11262/12
- **PRATICA N. 11262/2012 - super DIA**
 PROTOCOLLO N. 443108000/2012 del 04/07/2012
 RESP. PROCEDIMENTO Bollani Stefano
 STATO diffida per impatto paesistico - annullata dalla parte
 INDIRIZZO PIAZZA GRAMSCI ANTONI N. 4
 OGGETTO piazza Gramsci 4 - dia a variante dia (opere di completamento art. 105.2 r.e.) rif. w.f. 9406/2012
- **PRATICA N. 13518/2012 - super DIA**
 PROTOCOLLO N. 513380/2012 del 09/08/2012
 RESP. PROCEDIMENTO Bollani Stefano
 STATO In corso
 INDIRIZZO PIAZZA GRAMSCI ANTONI N. 4
 OGGETTO le opere consistono in: modifiche interne alle unità immobiliari, modifiche della sistemazione del cortile e spostamento di un pilastro della facciata nord-est dell'edificio. Variante wf 9406/2012 - UNITA A VAR WF 14124/12
- **PRATICA N. 14124/2012 - super DIA**
 PROTOCOLLO N. 552378000/2012 del 04/09/2012
 RESP. PROCEDIMENTO Bollani Stefano
 STATO In corso
 INDIRIZZO PIAZZA GRAMSCI ANTONIO N. 4
 OGGETTO dia a var in P.zza Gramsci 4
- **PRATICA N. 2154/2013 - SI-SCIA a sportello**

PROTOCOLLO N. 129314000/2013 del 18/02/2013
 RESP. PROCEDIMENTO Arch. Roberto Lagana
 STATO ammissibile - 27.3.14 UNITA A VARIANTE PROGR. 5234\14
 INDIRIZZO PIAZZA GRAMSCI ANTONI N. 4
 OGGETTO piazza Gramsci 4 intervento in copertura concernente la
 realizzazione di scale a chiocciola di collegamento tra
 l'ultimo -solaio- e piano copertura, con creazione di volumi
 tecnici per sbarco scale in copertura, realizzazione di
 parapetto in copertura.

- **PRATICA N. 5234/2014 - SI-SCIA a sportello**

PROTOCOLLO N. 207738/2014 del 26/03/2014
 RESP. PROCEDIMENTO De Luca Geom. Maurizio
 STATO In corso
 INDIRIZZO PIAZZA GRAMSCI ANTONI N. 4
 OGGETTO piazza Gramsci 4 - scia a variante atti progr. 2154/2013 x
 frazionamento di una unità immobiliare in due con
 eliminazione della scala di collegamento tra piano 5° e
 sottotetto (spp) e tra sottotetto e lastrico solare
 eliminazione del relativo volume di sbarco

- **PRATICA N. 10607/2017 - comunicazione inizio attività edilizia libera**

PROTOCOLLO N. 178977/2017 del 13/04/2017
 RESP. PROCEDIMENTO
 STATO In corso
 INDIRIZZO PIAZZA GRAMSCI ANTONIO N. 4/A
 OGGETTO P.ZZA GRAMSCI 4/A - FUSIONE DI BOX

In seguito a richiesta di accesso agli atti a mezzo pec del 06/04/2020, PG 16550 del 15/04/2020, la sottoscritta ha potuto visionare, in data 05/11/2020, esclusivamente la **SCIA 2154/2013** e la **SCIA n. 5234/2014** che però non riguardava gli immobili oggetto della presentazione di stima ma immobili ubicati ai piani 5 e 6 del fabbricato.

Il Comune di Milano ha comunicato verbalmente che le altre pratiche edilizie risultano IRREPERIBILI e nonostante i numerosi solleciti non ha ancora reso disponibile una comunicazione ufficiale scritta di quanto dichiarato.

La sottoscritta è comunque riuscita a visionare le pratiche edilizie in data 18/03/2021 presso lo studio del progettista Arch. [REDACTED] (Ordine Architetti della Provincia di Milano n. [REDACTED] che grazie alla sua disponibilità e professionalità ha reso possibile la consultazione e la riproduzione fotografica delle stesse. L'architetto [REDACTED] ha fornito alla sottoscritta la dichiarazione di conformità tra le pratiche visionate e quelle protocollate presso il Comune di Milano.

7.2 Conformità edilizia

Lo stato di fatto rilevato risulta **difforme** rispetto alle tavole di progetto visionate in quanto, allo stato attuale, sono presenti tramezzi divisorii interni e l'unità immobiliare è adibita ad ufficio.

Le difformità riscontrate potranno essere sanate mediante presentazione Pratica Edilizia in Sanatoria e contestuale ripristino dello stato autorizzato mediante la demolizione dei tramezzi divisorii ed il ripristino del portello basculante di accesso.

Costi di regolarizzazione:

- parcella tecnico professionista, sanzioni comunali ed opere edili: € 6.000,00.

7.3 Conformità catastale

La planimetria catastale risulta **difforme** rispetto allo stato di fatto rilevato per le seguenti motivazioni:

- diversa distribuzione degli spazi interni dovuta alla costruzione di tramezzi per creazione spazi ad uso ufficio.

L'immobile risulta **non conforme ma regolarizzabile** mediante ripristino dello stato autorizzato come descritto al punto 7.2.

Successivamente alla demolizione delle opere non autorizzate ad al ripristino del portellone basculante di accesso al box la planimetria catastale risulterà conforme.

7.4 Situazione urbanistica

Secondo il PGT Milano 2030 - Piano di Governo del Territorio approvato in forza di Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 14/10/2019 e divenuto efficace in data 05/02/2020 a seguito della pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva del Piano sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 6, il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima ricade in zona ADR – Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile Titolo II Capo V – Tessuti urbani compatti a cortina (Art. 21.2).

7.5 Vincoli paesistico-ambientali e storico-archeologici

In base alle prescrizioni del PGT, Piano Di Governo Del Territorio approvato, l'area su cui insiste l'immobile oggetto della presente non risulta interessata da alcun vincolo.

L'immobile in oggetto non è sottoposto ad alcun tipo di vincolo paesistico-ambientale e/o storico archeologico.

8. CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a scrivente, comprensiva

dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

| destinazione | Superficie esterna lorda SEL (m ²) | coefficienti | sup. commerciale lorda (m ²) |
|---------------|--|--------------|--|
| Box P.T. | 17,00 | 1,00 | 17,00 |
| totale | 17,00 | | 17,00 |

9. STIMA

9.1 Criterio di stima

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2 Fonti di informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2020 – MILANO - Fascia/Zona: Semicentrale/CENISIO, FARINI, SARPI.

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di mercato di Box in stato conservativo Normale:

Valore mercato prezzo min. 2.050,00 / prezzo max. 3.100,00 (€/m²)

Valore di locazione prezzo min. 7,00 / prezzo max. 10,50 (€/m²/mese)

"**www.borsinoimmobiliare.it**" – MILANO - Zona CENISIO, FARINI, SARPI - (consultazione febbraio 2021).

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di vendita di box auto e autorimesse:

valore di compravendita prezzo minimo 1.901,36/ prezzo massimo 2.889,59 (€/m²)

valore di locazione prezzo minimo 6,80/ prezzo minimo 10,19 (€/m²/mese)

Altre fonti di informazione: Siti internet di compravendita e aste giudiziarie di immobili simili in zona.

9.3 Valutazione Lotto 5

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (SEL) pari a **2.500,00 €/m²**.

| descrizione | sup. comm. lorda (m ²) | prezzo medio unitario di mercato (€/m ²) | valore di mercato intero (1/1) | valore di mercato di diritto e quota (1/1) |
|----------------|------------------------------------|--|--------------------------------|--|
| Box | 17,00 | € 2.500,00 | € 42.500,00 | € 42.500,00 |
| Lotto 5 | | | € 42.500,00 | € 42.500,00 |

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

| | |
|---|--------------------|
| VALORE LOTTO 5 | € 42.500,00 |
| Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi: | -€ 2.125,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: | -€ 6.000,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni: | € 34.375,00 |
| <hr/> | |
| Prezzo base d'asta LOTTO 5 al netto delle decurtazioni | |
| LIBERO | € 34.375,00 |
| arrotondato: | € 34.000,00 |
| <hr/> | |
| Prezzo base d'asta LOTTO 5 al netto delle decurtazioni | |
| OCCUPATO: Non ricorre il caso | € 27.500,00 |
| arrotondato: | € 27.500,00 |

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul

bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile oggetto della presente relazione di stima non risulta locato e non è necessario esprimere giudizio sulla congruità del canone.

11. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Poiché il pignoramento insiste sulla intera quota, non occorre esprimere parere sulla comoda divisibilità del bene.

12. CRITICITÀ DA SEGNALARE

Il perito estimatore osserva che non vi sono criticità ostative alla vendita da segnalare.

La sottoscritta Arch. Federica Palazzetti dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 22/03/2021



ALLEGATI

- A5. Fotografie Lotto 5
- B5. Visura catastale storica Lotto 5
- C5. Planimetria catastale Lotto 5
- D5. Atti di provenienza e Atti di Vincolo
- E5. Informazioni condominiali da Amministratore
- F5. Ispezione ipotecaria
- G5. Atti edilizi Via Gramsci n. 4
- H5. Attestazione di conformità atti edilizi